



aktiv.

Tiller-ringen 162P, 7091 TILLER

**Nyoppført rekkehus fra 2023 | Lav
dok.avgift | 4 soverom | Ekstra
takhøyde**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 240 000,-

Omkostn.: Kr 47 092,-

Total ink omk.: Kr 5 287 092,-

Felleskostn.: Kr 1 681,-

Selger: Opphus AS

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2023

BRA-i/BRA Total: 137/137 m²

Tomtstr.: 10740.4 m²

Soverom: 4

Antall rom: 6

Gnr./bnr. Gnr. 324, bnr. 208

Snr. 3

Oppdragsnr.: 1710240036

Velkommen til Tiller-ringen 162 P!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Tiller-ringen 162 P - et helt nyoppført rekkehus over tre plan fra 2023. Her får man et moderne hjem med en rekke kvaliteter som ekstra takhøyde, 2 sørvendte uteplasser, lave felleskostnader. Området er rolig og familievennlig og knyttes sammen av grønne fellesområder. En stor park ligger like ved, i tillegg er det kort avstand til buss og butikker.

Verdt å merke seg:

- 2 sørvendte uteplasser
- Ekstra takhøyde
- Entré med plass til skap
- Stilrent kjøkken fra Sigdal
- Luftig, møbleringsvennlig stue
- Flislagt bad med gulvvarme
- Separat toalettrom
- 4 soverom med garderobe
- Fjernvarme



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Plantegninger	41
Energimerking	54
Vedtekter	55
Seksjoneringstegninger	73
Byggetegning	74
Midlertidig brukstillatelse	75
Eiendomskart	78
Reguleringskart	80
Reguleringsbestemmelser	82
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA totalt: 137 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 48 m² - Entré, gang/trapp, bad, 2 soverom, bod.

2. etasje:

BRA-i: 40 m² - Kjøkken, spisestue, stue, trapp.

3. etasje:

BRA-i: 49 m² - Trapp, gang, 2 soverom, TV-stue, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Platt i første etasje ble ikke målt opp grunnet snø.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10740.4 m²

Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet på Tiller med gangavstand til alt du måtte trenge av nødvendige fasiliteter og servicetilbud.

Området er meget barnevennlig med parker og lekeplass på fellesarealer og nabolaget er godt egnet for familier med barn og etablerere.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Bunnpris Tonstad, ca. 15 min gange fra boligen. Her er også post-utlevering fra Posten og PostNord samt at butikken er

søndagsåpen.

Skulle du ønske et større utvalg eller andre alternativer, finner du populære City Syd 24 min gange fra boligen.

City Syd er et stort kjøpesenter med hele 70 butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandel, elektronikk etc., og byr i tillegg på flere spisesteder for større og mindre måltider.

Av dagligvareforretninger inne på senteret finnes du Coop Obs og like ved finner du en stor Rema 1000.

Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen.

Skulle en ønske å ta turen inn til Trondheim sentrum tar det ca. 14 minutter med bil og ca. 30 minutter med buss.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område bestående av boligblokker, eneboliger og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen har du gangavstand til flere skoler og barnehager.

Tonstad skole, Rosten skole og Sjetne skole ligger henholdsvis 16, 20 og 23 minutters gange fra boligen. Alle tre skolene har 1.-10. klasse. Det er ellers ca. 5 minutters kjøretid til Nidaros idrettsungdomsskole og 23 minutters gange til Tiller videregående skole.

Av barnehager har du gangavstand til Tiller barnehage, Porsmyra barnehage og Moltmyra barnehage som ligger henholdsvis 9, 9 og 13 minutters gange fra boligen.

Tiller IL har et bredt og aktivt idrettsmiljø med god idrettskultur og fine fasiliteter. Her er det blant annet satsing innen fotball, håndball, ishockey, skyting og ski. Det er kunstgressbane rett ved Tonstad skole.

Det er gangavstand til idylliske Tillerskogen, der populære turløyper og en flott lysløype byr på gode rekreasjonsmuligheter til fots og sykkel, eller på ski i vintersesongen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass, Ingeborg Ofstads veg, ligger 7 minutters gange fra boligen og betjener linjer med avganger retning Flatåsen via Tiller-ringen og Heimdal, Tonstadkrysset, Sjetnmarka, Sandmoen og Torgård.

På Tonstadkrysset kan du bytte buss som tar deg retning Sentrum.

Bygningssakkyndig

Byggkontrollen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Rekkehuset går over 3 etasjer og inneholder følgende:

1. etasje: Entré, gang/trapp, bad, bod og 2 soverom.

2. etasje: Kjøkken, spisestue, stue og trapp.

3. etasje: Trapp, gang, toalettrom og 2 soverom.

Eiendommen har to uteplasser, en markterrasse på 8,5 kvm og en terrasse på ca. 11 kvm. I tillegg følger parkering på parkeringsplass.

Standard

ENTRÉ

Ved inngangspartiet er det en tett ytterdør med høyt sideglass som gir fine lysforhold til entreen innenfor. I entreen er det lyse fliser på gulvet, hvitmalte vegger og plass til garderobeløsning etter eget ønske. Herfra har man tilgang til en innvendig bod på 5 kvm.

Videre inn er det en delikat gang med parkettgulv og hvitmalte vegger med listefritt til tak - en moderne standard som går igjen i alle oppholdsrom. Fra gangen er det en tett trapp opp til andre etasje, hvor det er plass til garderobe, eventuelt mulighet for å etablere en bod.

STUE

Hele andre etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning - et herlig allrom med ekstra takhøyde og god atmosfære hvor familien kan være sammen. Utformingen av rommet gir gode møbleringsmuligheter og her kan man få plass til et frokostbord, langbord til større sammenkomster og en hyggelig sofagruppe med tv-løsning til.

Vinduer i hver ende gir gjennomgående dagslys og på gulvet er det parkett. Veggene er malt hvite og har listefritt til tak, og som oppvarming har rommet radiator.

KJØKKEN

Kjøkkenet er designet i en hendig L-form, og har rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter, grå benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum. Over benkeplaten er det to store vinduer som sørger for rikelig med lysinnslipp.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har ett bad i første etasje og et separat toalettrom i tredje etasje.

Toalettrommet er innredet med malte vegger, flislagt gulv med gulvvarme, samt håndvask og toalett. Badet har et tidløst uttrykk med hvite, glansfulle veggfliser, matte, lysegrå gulvfliser og hvit, stilren baderomsinnredning fra Sigdal.

Innredningen består av vegghengt skuffeseksjon, heldekkende servant og et speil med integrert belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, åpent, nedsenket dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Rekkehuset har fire luftige soverom, fordelt med to i første etasje og to i tredje etasje. Rommene har en størrelse på mellom ca. 7 og 14 kvm som gjør det enkelt å innrede etter familiens behov, og alle er utstyrt med garderobeskap fra Sigdal. Fra hovedsoverommet på nedre plan er det utgang til en markterrasse på 8,5 kvm, og fra stuen i andre etasje er det utgang til en terrasse på ca. 11 kvm - begge vendt mot sør.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er av trebjelkelag samt støpt gulv mot grunn i 1 etasje. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 4 mm avvik på soverom i 3. etasje og 12 mm på tv-stue (midt på stue mot hjørne yttervegg). I 2. etasje ble det registrert en kul på gulvet (ca 1,1 meter fra trapp nærmest balkong). Her ble det målt 12 mm avvik. Det ble målt 3 mm avvik på soverom 1 og 2 i første etasje. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bad, sluk/membran/tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

Bad, overflater gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør ble målt til 40 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved vanntest registreres det vannansamling på gulv utenfor dusjsonen. Det må foretas utbedring av avviket.

Selger har en pågående prosess opp mot entreprenøren for å få lukket avvikene som ?er nevnt i tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med NTE.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av parkering i garasje for kr 250 000. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005179595

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes med elektrisitet og vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er varmekabler på badet og vannbårne radiatorer for øvrig.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 240 000

Info kommunale avgifter

Det er per tidspunkt ikke beregnet og fastsatt hva kommunale avgifter vil være på denne eiendommen, da eiendommen enda ikke er tatt i bruk. Rekkehuset er et ubebodd nybygg fra 2023.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres seksjonseier direkte.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli beregnet eiendomsskatt for boligen.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2,65 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

135/7577

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader som fordeles likt mellom seksjonene inkluderer blant annet:

- Kostnader til administrasjon
- Honorarer
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Kollektivt abonnement tv/internett

Felleskostnader som fordeles etter eierbrøk:

- Drifts- og servicekostnader
- Sparing til fremtidig vedlikehold
- Kostnader knyttet til seksjon 59, felleshus

I tillegg til felleskostnadene kommer det en kostnad på kr. 460,- pr. mnd. for garasje plass.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader bolig etter brøk: kr. 783,-
- Felleskostnader bolig flat fordeling: kr. 263,-

Tilleggsytelser:

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 525,-
- Driftskostnader felleshus: kr. 110,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 681

Andel fellesformue

Kr 8 032

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tillerenga 1

Organisasjonsnummer

831122692

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner hvorav seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

Seksjon 59 er et felleshus for sameiene i gnr. 324 bnr. 204 og 208. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan brukes til arrangementer eller tilstelninger etter nærmere avtale og godkjenning av styret i sameiet.

Det er etablert drivhus til felles benyttelse for boligseksjonseierne.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke opplyst megler at husdyrhold ikke er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 208, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/324/208/3:

Tinglyst 16.01.2008 - Dokumentnr: 43463 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 41-52

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 09.04.2014 - Dokumentnr: 292694 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjensidige rettigheter og plikter ifm vann/kloakkledning, elektriske kabler, felles anlegg. Reg. plan 20110067.

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 23.03.2018 - Dokumentnr: 581488 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 194-199

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 205

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 13.09.2019 - Dokumentnr: 1072015 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/ fjernvarme, bestemmelse om vann/kloakk, bestemmelse om elektriske ledninger/ kabler

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 194-199

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling

Org.nr: 969 999 544

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.10.2019 - Dokumentnr: 1161697 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 205

Bestemmelse om underjordisk kulvert/del av parkeringsanlegg

Bestemmelse om deltakelse drift og vedlikehold

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 16.06.2021 - Dokumentnr: 724124 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 22.02.2022 - Dokumentnr: 205543 - Bestemmelse om parkering,

bestemmelser om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 204, snr: 1-31

Overført fra: Knr: 5001, gnr: 324, bnr: 208

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 27.10.2022 - Dokumentnr: 1215303 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 135/7577

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.09.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via private internveier.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Nedre Sjetnan del 2 (16.02.2017), planID r20160034, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 240 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

10 000,- Innskudd til sameiet

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 650,- (Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi (906 000))

47 092,- (Omkostninger totalt)

5 287 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 092

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000 og oppgjørshonorar kr 4 750. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen

Eiendomsmegler

kirsti.olsen@aktiv.no

Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

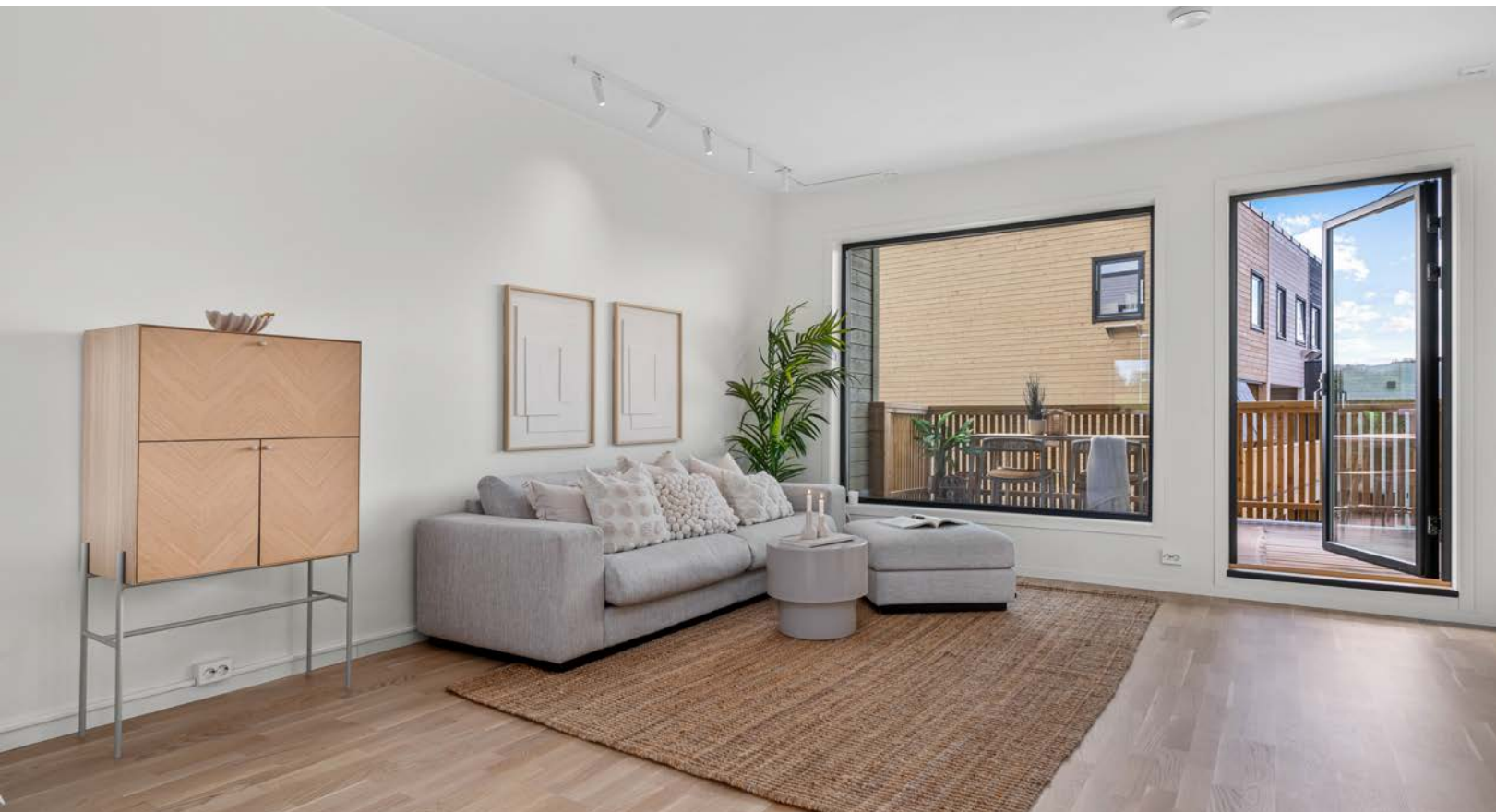
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

21.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Tiller-ringen 162P - et helt nytt og ubrukt rekkehus over tre plan, oppført i 2023.



Vinduer i hver ende gir et nydelig dagslys som endrer seg i takt med dagen utenfor.



På gulvet er det lagt parkett og for et moderne uttrykk er det listefrie overganger i himlingen.



Hele andre etasje består av stue, kjøkken og terrasse.



Fra stuen i andre etasje har du direkte adkomst til terrassen.



Terrassen er delvis overbygd, og bidrar til å skjerme for vær og vind.



Terrassen er på 10,8 kvm.



Stuen har god plass til å innredes med en deilig sofagruppe med tilhørende møblement.



Allrommet har god takhøyde og en luftig atmosfære.



Som oppvarming har boligen vannbårne radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.



Midt mellom stuen og kjøkkenet er det rom for et langbord til større sammenkomster.



Boligen har et stort kjøkken rikelig med skap og benkeplass.



Det er klargjort for å montere hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin (illustrert i bildet). Komfyrvakt er montert over koketopp og ventilator er tilknyttet ventilasjonsanlegget.



Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og står i stil med det ellers moderne uttrykket boligen har.



I 3. etasje er det en loftstue, et wc-rom og to soverom.



Ett av soverommene i 1. etasje har utgang til terrasse.



Boligen har fire delikate soverom, fordelt med to i første etasje og to i tredje etasje.



Rommene varierer i størrelse og måler ca. 14,4 kvm, 7,2 kvm, 13,7 kvm og 7,2 kvm.



Badet har åpent dusjhjørne, vegghengt toalett, servanttinnredning samt opplegg og plass for vaskemaskin.



I gangen er det trapp til andre etasje og under trappen er det god plass til en garderobeløsning.



Lys og innbydende entré med praktiske fliser på gulv. Her kommer det naturlig lys fra ytterdørens sideglass.



Det er mulighet for kjøp av parkering i garasje for kr 250 000.

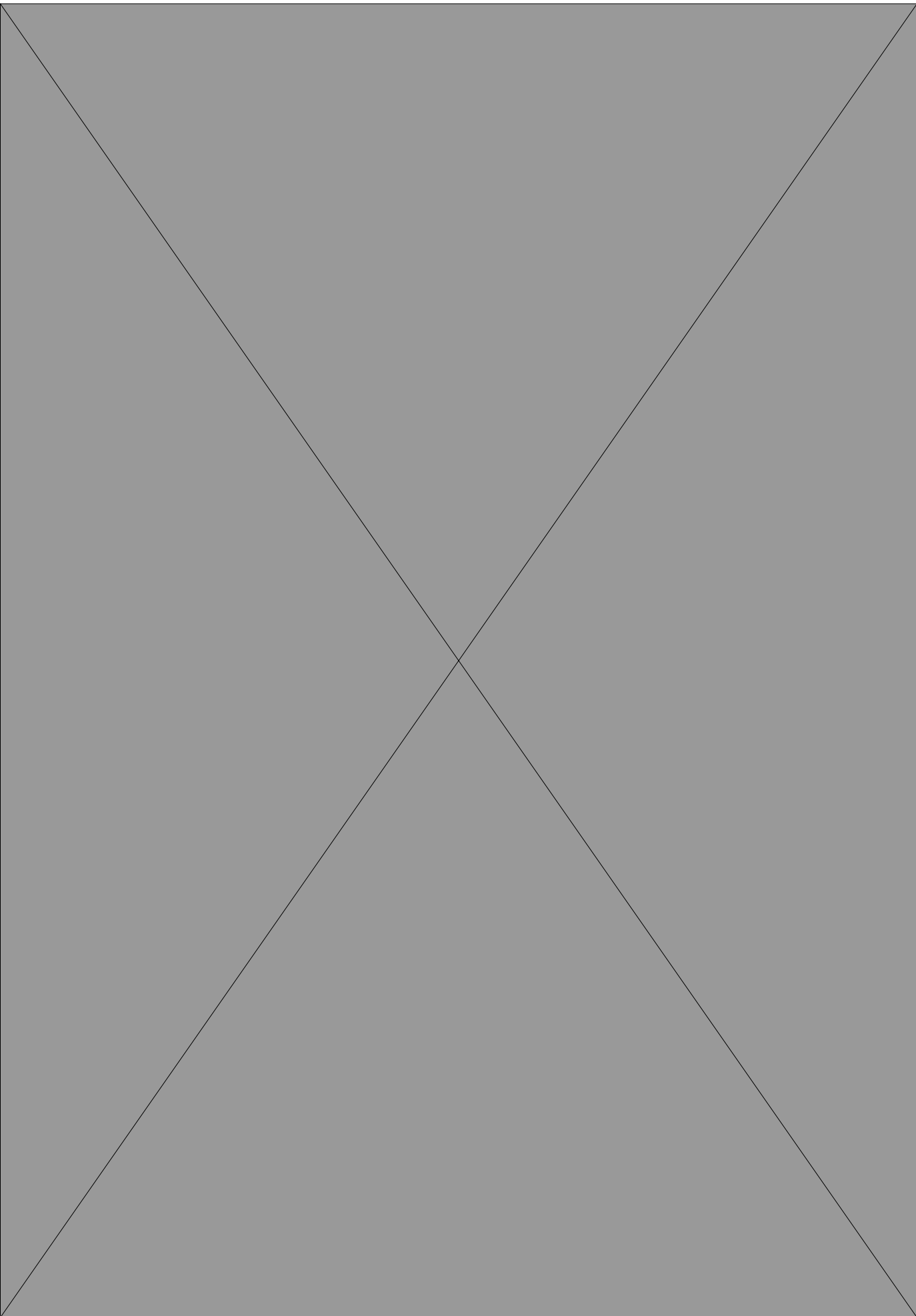


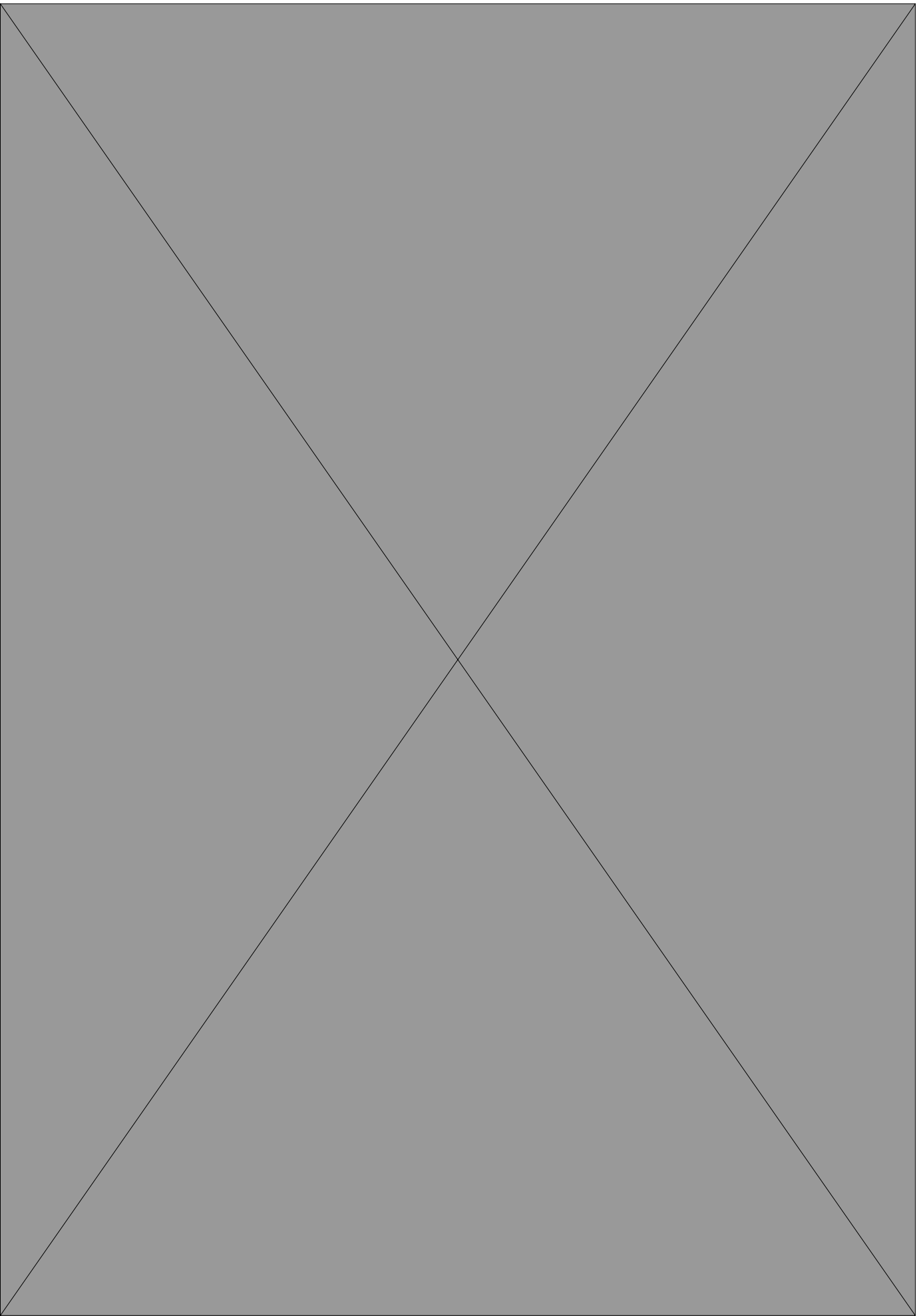
Terrassen i første etasje er på 8,5 kvm.

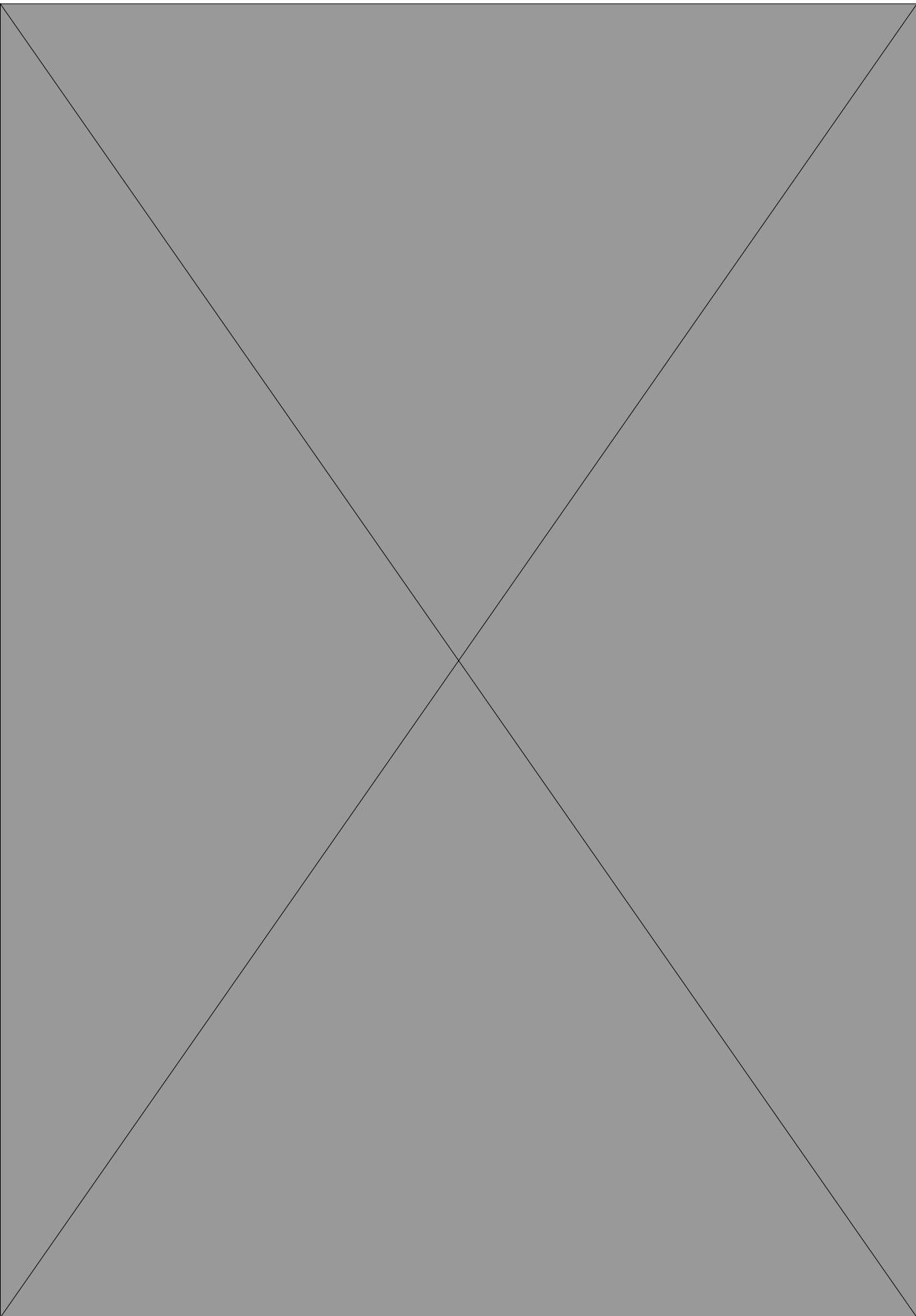


Sameiet har flotte opparbeide fellesarealer.

Vedlegg







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato		Sted
------	--	------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
 - 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.
- Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneeting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

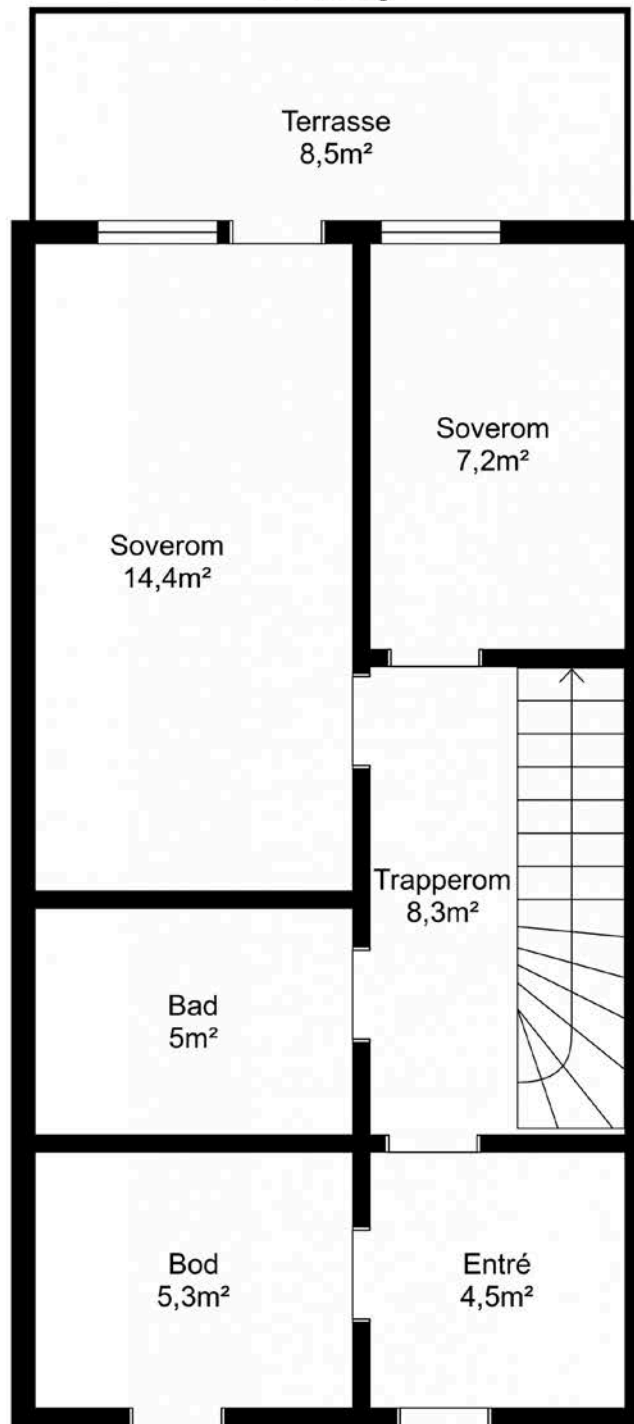
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

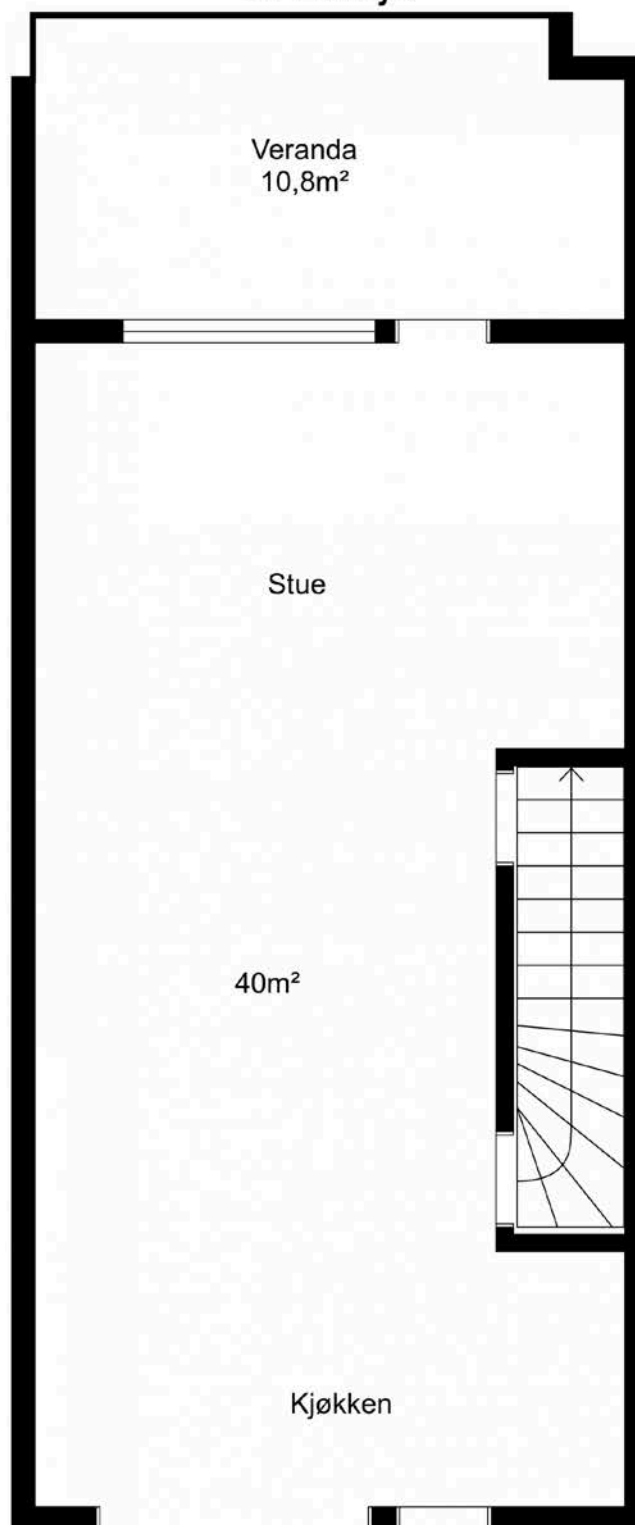
Tiller-ringen. Snr 3.

1. Etasje



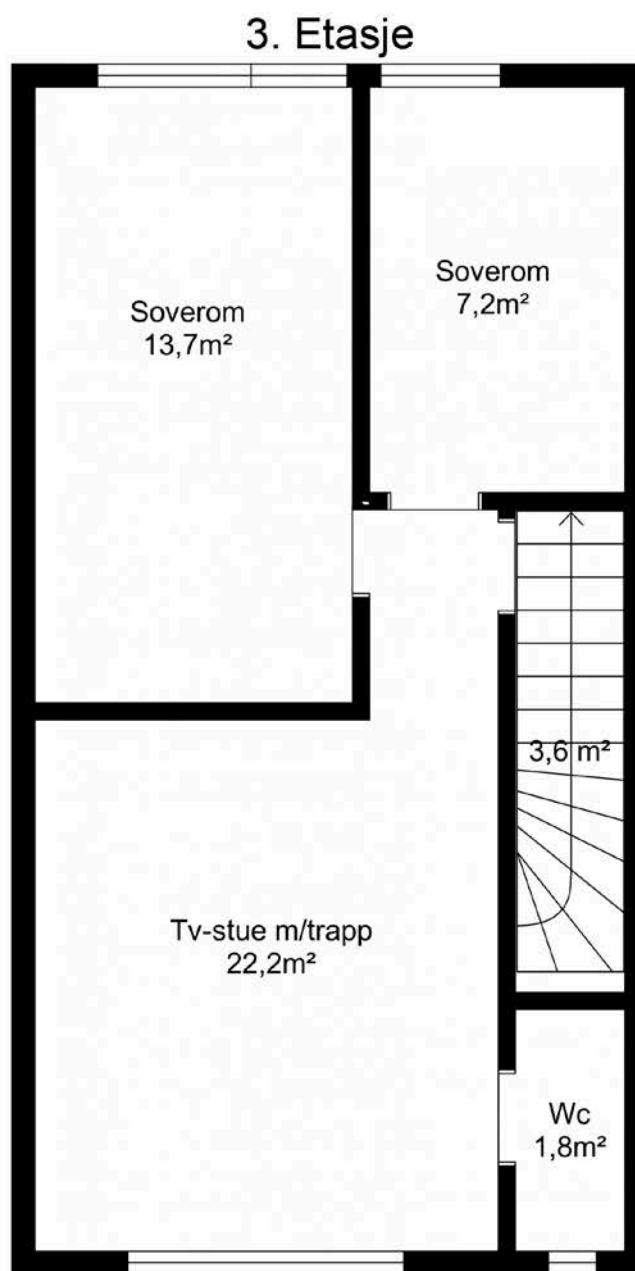
Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Tiller-ringen. Snr 3.
2. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Tiller-ringen. Snr 3.



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Rapport kontroll våtrom Tiller-ringen

Adresse: Tiller-ringen 156 - 162

Gnr./ bnr.: 324/208

Kommune: Trondheim

1. Bakgrunn

Ved prosjekt Tiller-ringen i Trondheim kommune er det nylig bygd mange leiligheter i 2 og 3 etasjer. De er bygd i rekke, se situasjonsplan med husnummer her under.



I flere leiligheter er det utført tilstandsanalyser av firmaet

I de leiligheter og rom som det i tilstandsanalysene er beskrevet avvik, er jeg bedt om å kontrollere samme rom og avvik/ påståtte avvik.

Oversikt leiligheter finnes i vedlegg Kontroll våtrom.

2. Mandat

Mandatet til denne rapport, er å avdekke eventuelle feil/mangler ved våtrom i kontrollerte leiligheter tilfredsstiller funksjon/ ytelsene i TEK 17.

3. Dokumentasjon

- TEK 17
- Bilder og målinger i vedlegg «Kontroll våtrom»
- Fall på gulv i nyoppførte våtrom – regelverk og målemetoder. SINTEF Byggforsk.

4. Forutsetninger og forbehold

Prosjektering og TEK 17

Gulv for våtrom ved dette prosjekt er ikke prosjektert. Det foreligger kun plantegninger. Det finnes ikke beskrivelse eller tegninger som viser hvordan f.eks. hvordan vann på gulv ledes til sluk.

For å kunne analysere våtrommene, er det kontrollert mot krav i TEK 17.

TEK 17 kap. 2 beskriver hvordan byggverk skal oppfylle krav til funksjon, bl.a. ved preaksepterte ytelser. En preakseptert ytelse er en ytelse som er forhåndsgodkjent som tilstrekkelig for å oppfylle kravene i en gitt standard eller forskrift.

I § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner er det beskrevet preaksepterte ytelser i veiledningen til paragrafen. Disse er gjengitt i figur 1 på neste side.

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:

- a) Rommet skal ha sluk.
- b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b ^

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 - b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter [§ 12-9](#).
 - c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

- c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c ^

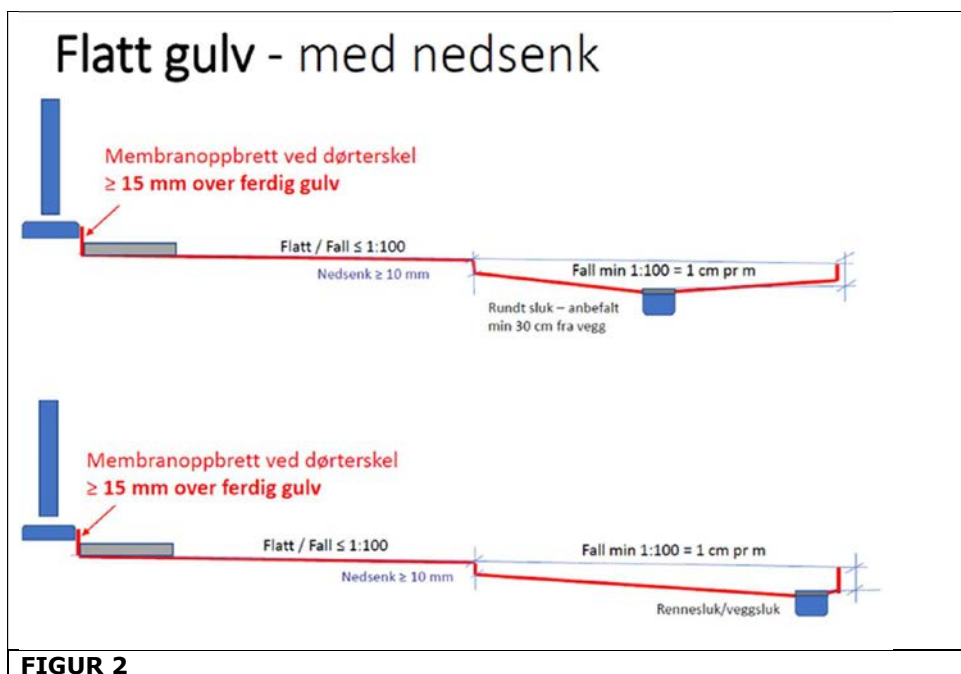
Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
 - b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

FIGUR 1

For å illustrere hvilke alternativer dette gir, viser jeg til figur 2 på neste side.



Konklusjon, det er mange forskjellige løsninger som tilfredsstiller TEK 17. Flere av disse er utført ved prosjekt Tiller-ringen.

Ved alle bad med dusj, er det nedsenk i dusjsonen ved dette prosjekt. Kravet til nedsenk er 10 mm. Ved nedsenk kan fallet i dusjsonen være 1:100, se preakseptable løsninger i Figur 1.

Toleransekrav

Gulv på våtrom i dette prosjekt er utført med fliser som ferdig overflate.

NS 3420-1:2014 beskriver hvilke toleranser et byggverk kan oppføres innenfor. For ferdige gulvoverflater er toleransekravene gjengitt i tabell 3 på side 16 i nevnte standard. Se figur 3 her under.

Tabell 3 – Planhetstoleranseklasser for bygninger

Type planhets-toleranse	Målelengde meter	Toleranseklasse			
		PA	PB	PC	PD
Lokal planhet	2,0	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm
	1,0	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm
	0,25	-	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm
Total planhet	Hele delproduktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm	± 25 mm
Sprang	-	0,5 mm	1 mm	2 mm	4 mm

FIGUR 3

Tabellen i figur 3 viser toleranseklasser for ulike overflater. PB står for overflate ferdig gulv. F.eks. er toleransekravet for lokal planhet for en målelengde på 2,0 meter ± 3 mm. Det gir totalt tillatt avvik på 6 mm for en lengde på 2 meter.

Poenget med å skrive om toleransekrav, er at det pga. ujevnheter på gulv innenfor toleransekrav, kan samle seg vanddammer på gulv med fall. Det gjelder etter at gulvet er påført vann, ved f.eks. vannlekkasje.

Tilstandsanalysene beskriver flere steder at det er utført en «vanntest» som viser at vann blir liggende i dammer. Dette trenger ikke å være et avvik, selv ved fall på gulv.

Og tilstandsanalysene beskriver ikke om det er utført målinger på planhet.

Konklusjon, det kan være at ved gulv med fall, hvor det er påvist vanddammer, allikevel tilfredsstillende kravene iht. TEK 17. Dette pga. ujevnheter på ferdig gulv som er innenfor toleransekrav.

Om gulvet er flatt, med oppbrett membran på terskel, vil det selvfølgelig bli vanddammer om man f.eks. spylt gulvet med vann.

Tilstandsanalyser

Flere tilstandsanalyser viser til «vanntesten». Jeg vet ikke hvordan testen ble utført, og hvilke kriterier den skal tas etter og hvordan den skal dokumenteres. Den som har utført tilstandsanalysene har fått spørsmål om dette, men vil ikke svare på det.

5. Målemetoder

Her under følger hvilke metoder jeg har brukt for utføre kontrollene.

Fall og nedsenk

Fall på gulv er målt med laser og tomstokk. Likeledes er nedsenk i dusjsone, målt med samme redskaper.

Planhetstoleranse

Planhet er målt med rettholt og målekile.

Vanntest

«Vanntesten» ble utført ved å påføre gulvet vann med hjelp av dusjhode eller med en bøtte vann. Bøtte med vann ble brukt ved de større badene i 1. etasje, mens bad i 3. etasje ble dusjhode brukt. Ved bad 1. etasje når ikke dusjhode frem til terskel dør.

Ved alle testene ble vann påført ved terskel. Om gulv våtrom er utført riktig, vil vannet ledes til sluk. Ved flate gulv med oppkant på terskel vil vann først ledes til sluk etter at vannet har dekt den flate delen utenfor dusjsone.

6. Feil/ mangler

Feil/ mangler kommer frem i vedlegg «kontroll våtrom».

Leilighetene H5, H6, H10 og H14

Disse leiligheter er ikke kontrollert. Her er det anført avvik i Tilstandsanalysene pga. manglende dokumentasjon på uavhengig kontroll. Imidlertid er uavhengig kontroll dokumentert at det er utført.

Leilighetene H20

Denne leilighet er ikke kontrollert. Leiligheten har følgende anmerking fra tilstandsanalysene, utklipp:

ETASJE 3 > BAD

Overflater vegger og himling 1 TO 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er etablert dør nær dusjsonen samt vindu i dusjsonen. Det er ikke sikring mot dør og vindu. Det registreres at fuktansamling i flislagt vinduspost ved bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Samme avvik er anført for leilighetene H7, H12 og H27. Min kontroll av dette forhold ved H7, H12, H27 gjelder også for H20.

Tilstandsanalysen beskriver følgende som avvik:

«Det er vindu/dør med ikke fuktbestandig materialer i våtsonen(ved vask, dusj, badekar, osv.)løsningen eller byggematerialet er uegnet».

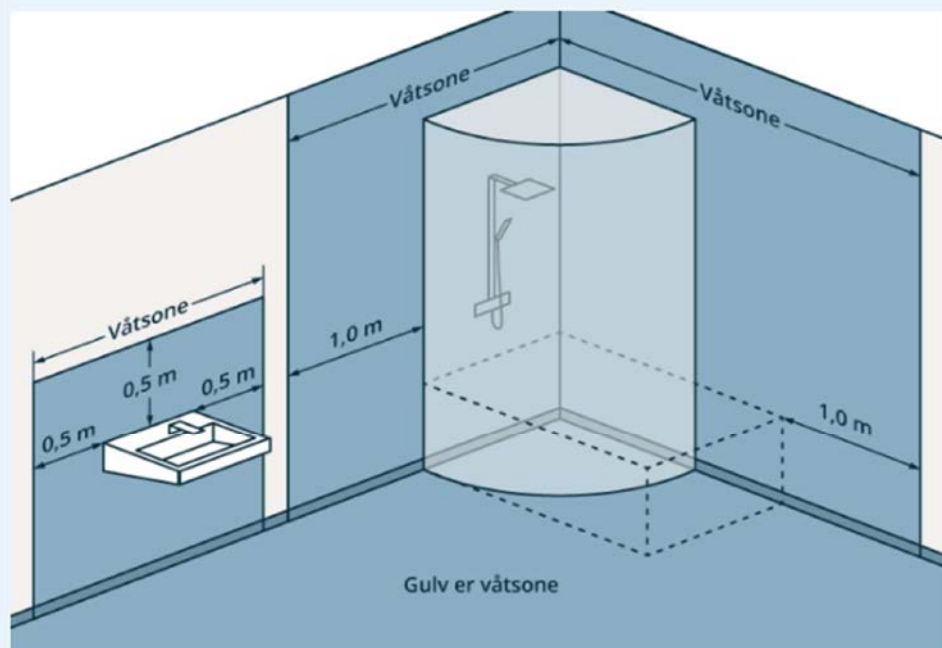
Jeg er enig i dette avvik. Problemet er prosjekteringen av badet. Det er feil prosjektert, dør og vindu i rommet ligger innenfor «våtsonen». Se figur 4 neste side, hentet fra veiledning til TEK 17 § 13-15.

Iht. veiledning TEK 17 §13-15 bokstav d og punkt 4 skal «vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader».

Jeg har ikke sett noen «spesielle tiltak mot fuktskader».

Et avbøtende tiltak vil være å montere f.eks. en dusjdør, slik at dør til badet med terskel og listverk blir beskyttet ved dusjing.

I en bolig inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er den delen av rommet som er avsatt til dusjing. Hva som regnes som våtsone er vist i figur 1. Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.



§ 13–15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Figur 4

Avvik fall gulv

Det er brukt forkortelsene FUD og FID i vedlegg «kontroll våtrom». Disse er definert som følger:

- FUD = fall utenfor dusjsone
- FID = fall i dusjsone

Kontroll fall gulv er utført med laser og tomstokk pluss «vanntest». På de større badene, første etasje, er fallet hovedsakelig kontrollert fra terskel til kant nedsenk. I dusjsonen er fallet kontrollert på alle side av slukrist. Det er det minste fallet i dusjsonen som er anført i vedlegget «kontroll våtrom».

Følgende leiligheter har avvik på fall i forhold til TEK 17:

- H27 – bad 3. etasje
- H16 – bad 1. etasje(motfall under servant)
- H15 – bad 1. etasje(motfall under servant)
- H13 – bad 1. etasje
- H12 – bad 3. etasje
- H7 – bad 3. etasje
- H4 – bad 1. etasje
- H3 – bad 1. etasje

H15 og H16. For disse leiligheter er motfall på gulv ikke noe stort problem. Ved «vanntesten» ble det etter ett par minutter liggende en dam under servant. Men viktige er at ingenting av vannet som ble anført ble liggende mot terskel. En vanddam vil kun oppstå ved at noe f.eks. leker seg med vannet i servanten eller at det oppstår en lekkasje på f.eks. vannrør til servant.

Skulle det oppstå en vanddam, vil varmekablene i gulvet fordampe vannet innen relativ kort tid.

H3. Jeg mener dette gulv har tilstrekkelig fall, 0,8:100(FUD) er nærme kravet til 1:100.

H13. Gulv leilighet H13 har et fall utenfor dusjsone på 0,6:100. I tillegg er det et mindre flatt parti foran terskel. Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel.

H7, H12 og H27. Her gjelder samme avvik som for H20, rommene er prosjektert feil. I tillegg er det for lite fall utenfor dusjsone for leilighetene H 12 og H27.

Membran opp på terskel 15 mm over ferdig flis

Firmaet Mur og Puss AS har utført arbeidene med tettesjikt og flis på badene. De har muntlig uttalt at de har montert membran på terskel 15 mm over ferdig flis der det er nødvendig, ved flatt gulv eller for lite fall.

Om dette er tilfellet, har alle bad uten tilstrekkelig fall mot sluk utenfor dusjsonen oppfylt TEK 17 sitt krav om «våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens».

Dette gjelder ikke bad H15 og H16 pga. motfall.

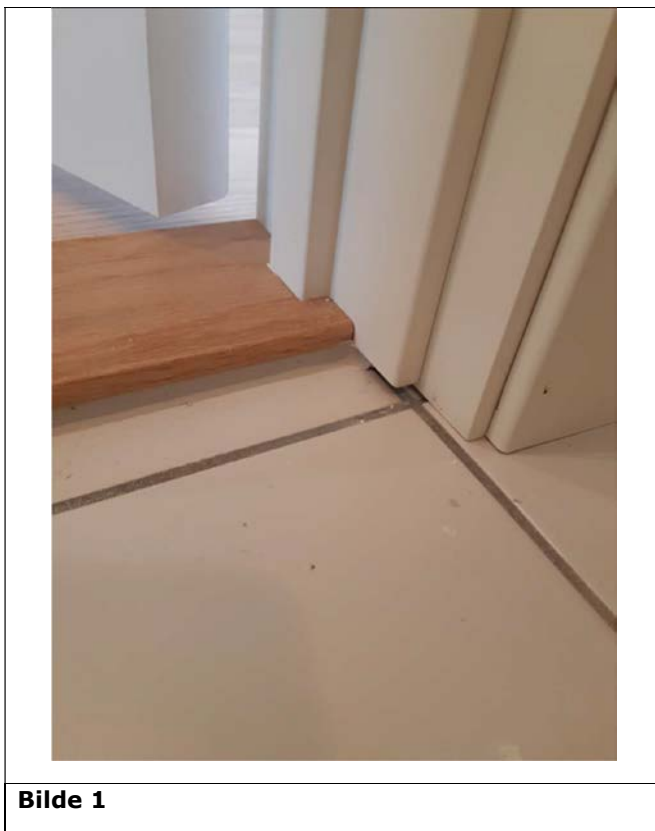
Løsningen som er brukt ved de kontrollerte bad for dørterskel er vist på bilde 1 på neste side. Dette er ikke god nok dokumentasjon.

Hvis Mur og Puss AS kan dokumentere at terskler har løsning med oppkant med membran, vil flere avvik bli «satt strek over».

Avsluttende kommentar om fall på våtromsgulv

Det er viktig å notere at vann vil ligge igjen som små dammer ved påføring vann på gulv med fliser, selv om fall gulv er 1:100. Dette er pga. overflatespenninger og ujevnheter på gulvoverflaten. Se f.eks. «Fall på gulv i nyoppførte våtrom – regelverk og målemetoder. SINTEF Byggforsk».

Om det skulle oppstå vanddammer på gulv med varmekabler, vil vannet fordampe relativt raskt.



7. Konklusjon

Her følger mine konklusjoner i matriseform.

LGH	AVVIK	VURDERING
H3	Ingen avvik	
H4	For dårlig fall på gulv mot sluk	Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17.
H7	a) For dårlig fall på gulv utenfor dusjsonen, bad 3. etasje. b) Bad 3. etasje er feilprosjektert.	a) Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17.
H8	Ingen avvik	
H12	For dårlig fall på gulv mot sluk	Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel. Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstillende gulvet TEK 17.

H13	For dårlig fall på gulv mot sluk	Ved «vanntesten» ble imidlertid vann ledet til sluk. Ikke noe vann ble liggende igjen mot terskel. Om terskel har oppkant med membran, tilfredsstiller gulvet TEK 17.
H15	Motfall på et mindre parti under servant.	
H16	Motfall på et mindre parti under servant.	
H20	Bad er feilprosjektert	
H27	a) For dårlig fall på gulv utenfor dusjsonen, bad 3. etasje. b) Bad 3. etasje er feilprosjektert.	a) Om terskel har oppkant med membran tilfredsstiller gulvet TEK 17.
H28	Det mangler sluk kopp til sluket.	
H56	For dårlig fall på gulv i dusjsonen, vann samler seg i en relativt større dam etter dusjing.	Det er et stort avvik fra krav om fall på 1:100 i dusjsone med nedsenk.



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:45 10/10-2023
Programversjon: 6.015
Simuleringsansvarlig: OJW
Firma: Lag Entreprenør AS
Inndatafil: C:\...\Rekke 01.smi
Prosjekt: Rekke 01
Sone: 03;



Beregnet levert energi normalisert klima: 104.29 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 32.2 %

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA I

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga I.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 60 eierseksjoner på eiendommen gnr. 324, bnr. 208 i Trondheim kommune.

Seksjonene 1-58 er seksjonert til boligformål og seksjonene 59-60 er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drive og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av boligseksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

4 PARKERING, UTEAREALER, DRIVHUS OG FELLESHUS

Seksjon 60 Sameiet Tillerenga Parkering

Parkeringsplassene i parkeringskjeller i seksjon 60 etableres som et Realsameie. Sameiet Tillerenga Parkering, har egne vedtekter og budsjett. De som disponerer parkeringsplass i parkeringskjelleren blir sameiere i dette sameiet. De som skal ha rettigheter vil få tinglyst ideelle andeler i Sameiet Tillerenga Parkering. De ideelle andelene vil bli knyttet opp mot de enkelte seksjonseierne matrikkel.

Parkering

Utvendige parkeringsplasser anses som felles for gnr. 324, bnr. 204 og senere fradelte parseller fra denne. De som har ervervet p-plass gis midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Bruksrettene fremgår i bruksrettsplan, som følger som **vedlegg til vedtektene**. For de som erverver parkeringsplass i parkeringskjeller bortfaller retten til eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på bakkeplan. Unntatt fra denne bestemmelsen er seksjon 31 som har rett til to parkeringsplasser.

Utbygger har rett til å fordele og tildele utvendige parkeringsplasser i forbindelse med overtakelse av seksjoner. Bruksrettsplanen vil senest foreligge ved konstituering av sameiet.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom sameiet har utvendige parkeringsplasser tilpasset nedsatt funksjonsevne og en seksjonseier eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal

være basert på henvendelse fra seksjonseiere, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at seksjonseieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkles av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

Private utearealer

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som fremgår av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter.

Med denne eksklusive bruksretten følger ansvar for drift-/vedlikehold og kostnader. Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være begrenset jorddybde i hagene over parkeringskjelleren. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. xxx xxx xxx, for de seksjoner dette berører.

Drivhus

På sameiets eiendom blir det etablert drivhus til felles benyttelse for boligseksjonseierne. Retningslinjer for bruk samt ansvar for drift- og vedlikehold settes opp av sameiets styre og fremlegges for seksjonseierne for vedtak i årsmøte.

Seksjon 59 Fellesthus

Fellesthuset er felles for sameiene i gnr. 324, bnr. 204 og bnr. 208 og eventuelt senere fradelte parseller fra disse.

Eierandelen utgjør én ideell andel pr. boligseksjon.

Salg eller pantsettelse krever samtykke fra samtlige sameiere.

Det settes opp egne retningslinjer for bruk, leie og ordensregler for fellesthuset.

Seksjon 59 har ikke bruksrett eller vedlikeholdsplikt til eierseksjonssameiets felles utearealer utover adkomstrett. Uteareal som naturlig flukter til seksjonen kan brukes til arrangementer eller tilstelninger etter nærmere avtale og godkjenning av styret i sameiet.

I fellesanliggende representerer styret i eierseksjonssameiet sameierne.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i bruksenheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/solskjerming/vindskjerming, endring av utvendige farger, oppsett av antenner, varmepumper skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Punktet er ikke uttømmende.

Endring/påbygging av platting/terrasse og skillevegger samt bytte av fast belegg på plattinger/terrasser kan ikke gjøres uten styrets forutgående godkjenning, og skal skje etter en standard fastsatt av styret.

Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tildelte midlertidige eksklusive bruksretter.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For saker som omfatter seksjonene 1-58 og deres fellesarealer har hver boligseksjon én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For saker som omfatter seksjon 59, Felleshus, skjer avstemming i sameie mellom eierseksjonssameiene jfr. pkt. 4, siste avsnitt. For saker som omfatter seksjon 60 skjer avstemming i årsmøte i Sameiet Tillerenga Parkering, org.nr. xxx xxx xxx.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, styremedlemmer, forretningsfører, revisor eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år mens varamedlemmer velges for ett år.

Styret konstituerer seg selv. Styrelederen skal velges særskilt.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret eller årsmøtet kan sette opp komiteer til administrering av aktiviteter knyttet til felleshus og drivhus samt øvrige formål.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Villkårene skal ivareta eiendommens, seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til administrasjon, honorarer, regnskapsførsel, revisjon og kollektivt abonnement tv/internett fordeles likt mellom boligseksjonene 1-58.

Drifts- og servicekostnader samt sparing til fremtidig vedlikehold fordeles etter eierbrøk mellom boligseksjonene 1-58.

Parkeringsseksjon 60 er etablert som et realsameie med eget budsjett. Kostnader fordeles iht de bestemmelser som fremkommer i sameiets vedtekter.

Kostnader knyttet til utvendige parkeringsplasser fordeles med lik andel på de seksjoner som er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett.

Kostnader knyttet til private utearealer i henhold til bruksrettsplan dekkes i sin helhet av de seksjoner som er tillagt eksklusiv bruksrett og holdes utenfor sameiets driftsbudsjett.

Kostnader knyttet til seksjon 59, Felleshus, fordeles iht. sameiebrøk jfr. pkt. 4, siste avsnitt.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekingen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser ovenfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

BRUKSRETTSPLAN

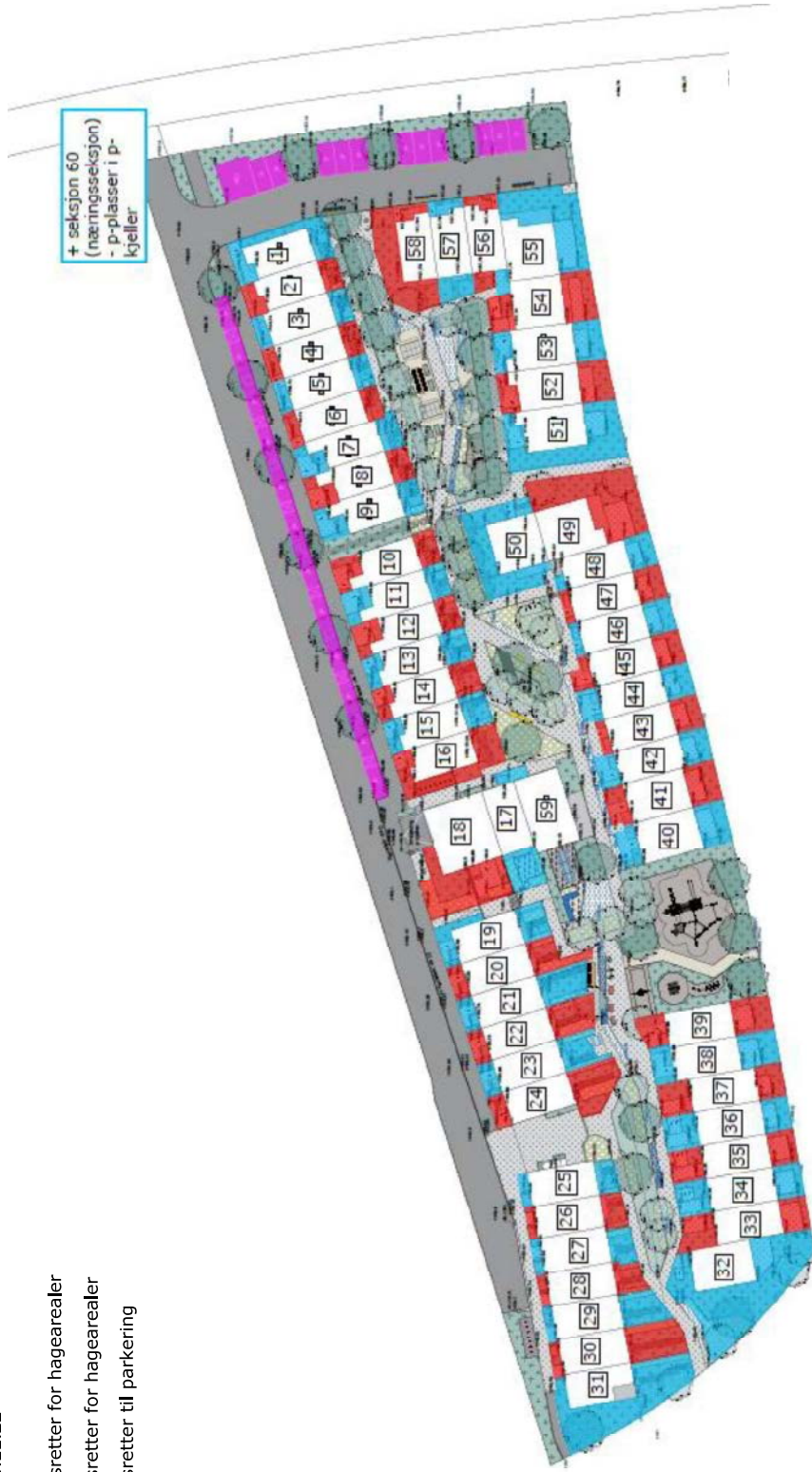
Sameiet Tillerenga I, org.nr. 831 122 692

Gnr.324 bnr.208 i Trondheim kommune

Vedlegg til vedtektene pkt. 4

Datert 25.11.22

- Bruksretter for hagearealer
- Bruksretter for hagearealer
- Bruksretter til parkering



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TILLERENGA PARKERING

Vedtatt på stiftelsesmøte 25.11.2022

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Tillerenga Parkering.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygning som inneholder parkeringsplasser, boder, innretninger og installasjoner.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 324 bnr 208 snr. 60, i Trondheim kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk.

Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameiets eiendom kan overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillingsplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger Opphus AS, org.nr. 822 222 552, alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler

En bod tilsvarer 1 andel

Sameierne er:

Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga I gnr. 324, bnr. 208

Seksjonseiere i Sameiet Tillerenga II gnr. 324, bnr. 204

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen.
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering.
Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises det til punkt 9 om ordensregler som kan fastsettes av årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til bod kan bare selges sammen med tilknyttet eierseksjon, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til p-plass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet matrikkelenhet, kun overføres til rettighetshaverne jfr. pkt. 2.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass og kun har overført én plass sammen med seksjonen, kan styret når som helst senere kreve at den eierandel som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i eierseksjonssameiene jfr. punkt 2 evt. kan Sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i Sameiet kan kun leies ut eller lånes ut til andre rettighetshavere jfr. pkt. 2. Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Er eiendommen tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler, er sameierne forpliktet til å benytte den avtale sameiet har for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Dersom Eiendommen har tilrettelagte parkeringsplasser dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne, skal det søkes å imøtekomme søknad fra sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon i slike tilfeller. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC

plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning. Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom eierseksjonssameiets

styrerepresentant.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styremedlemmer skal utgå fra styrene i tilknyttede eierseksjonssameier. Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i eierseksjonssameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med 1 styreleder og 1 styremedlem for ett år.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet/eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- drift- og service av kjøreport
- renhold av kjøreareal/dekke

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Det kan vedtas av sameiet driftes av Sameiet Tillerenga I gnr 324 bnr 208. Det skal i så fall føres et eget underregnskap for Sameiet. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over

alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av Sameiet.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

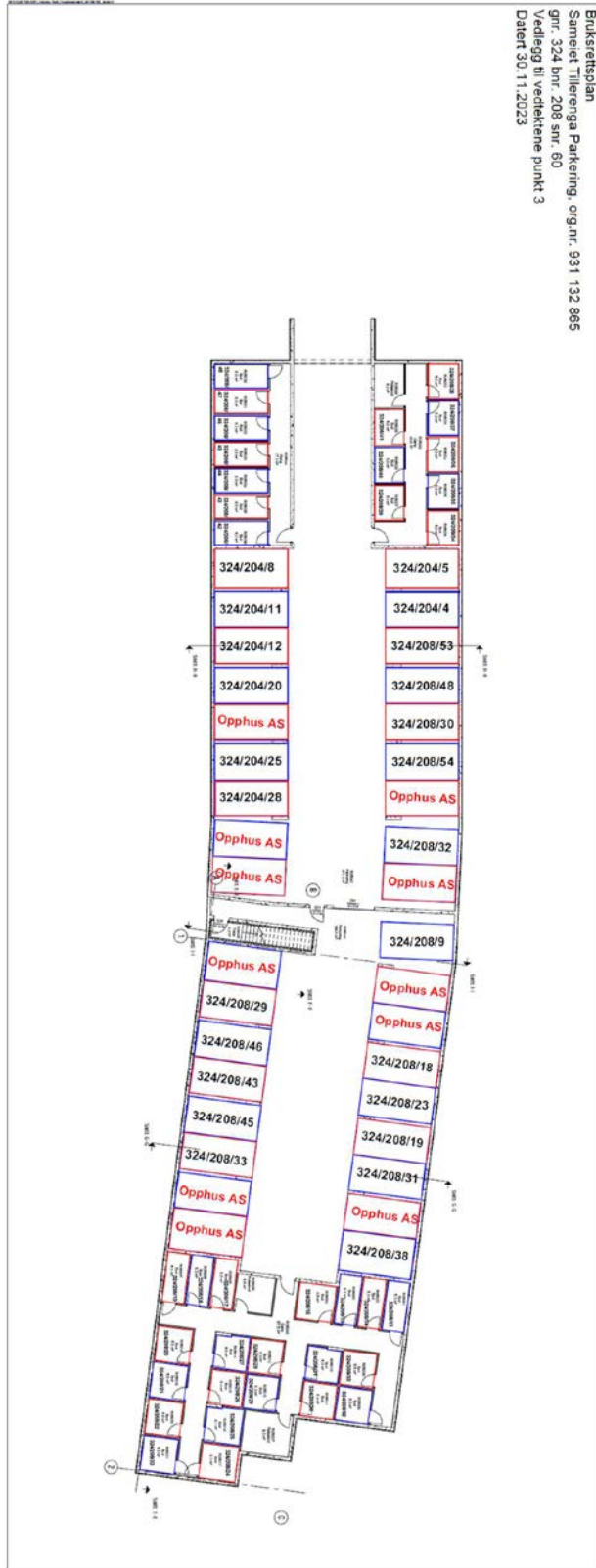
11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPSTARTSBESTEMMELSE

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Opphus AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

VEDLEGG 1



Movollflata 2A-G, 4A-D, 6A-L, 8A-J

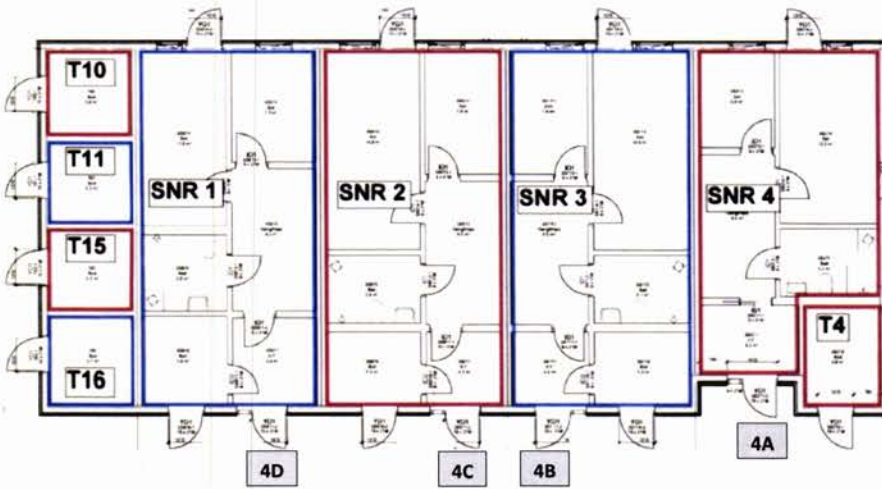
Bygningsnr:
300793356

Bygningsnr:
300793353

Bygningsnr:
300793352

Bygningsnr:
300793324

1.etasje



2.etasje



3.etasje





ARCHUS ARKITEKTER AS

Pilestredet 75C
0354 OSLO

Vår saksbehandler Knut Auganes	Saksnummer BYGG-20/80209 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Anja Lian	Dato 20.09.2023
-----------------------------------	---	----------------------------	--------------------

Tiller-ringen 156 A-V, 162 A-S, midlertidig brukstillatelse

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 324/208/0/0
Bygningsnummer: ,, 300793513, 300793374, 300793476, 300793511, 300793534, 300793373, 300793512, 300793537, 300793390, 300793473, 300793507, 300793523, 300793386, 300793475, 300793510, 300793533, 300793469, 300793516, 300793472, 300793517, 300793372, 300793514, 300793515, 300793398, 300793399, 300793396, 300793397, 300793395, 300793312, 300793434, 300793309, 300793438, 300793430, 300793432, 300793294, 300793455, 300793370, 300793428, 300793456, 300793303, 300793453, 300793300, 300793454, 300793366, 300793364, 300793451, 300793369, 300793463, 300793367, 300793467, 300793292, 300793324, 300793410, 300793459, 300793285, 300793321, 300793461, 300793352, 300793404, 300793407, 300793458, 300793277, 300793400, 300793402, 300793283, 300793316, 300793279, 300793506, 300793272, 300793504, 300793268, 300793505, 300793502, 300793503, 300793427, 300793530, 300793531, 300793262, 300793420, 300793525, 300793260, 300793424, 300793528, 300793413, 300793362, 300793415, 300793524, 300793356, 300793353, 300793361, 300793360, ,

Ansvarlig søker: ARCHUS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: OPPHUS AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkens gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Kopimottaker: OPPHUS AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.08.2023. Søknaden er komplettert 19.09.2023.

Dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Oversiktsplan, datert 23.08.2023

I e-post datert 19.09.2023 er det bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å bli tatt i bruk

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Rekke nr. 01, 02, 07 og 08, Tiller-ringen 156 A-V, 162 A-S

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Øvrige deler av tiltaket

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 15.10.2023.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
 - årsaken til at dere klager
 - den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

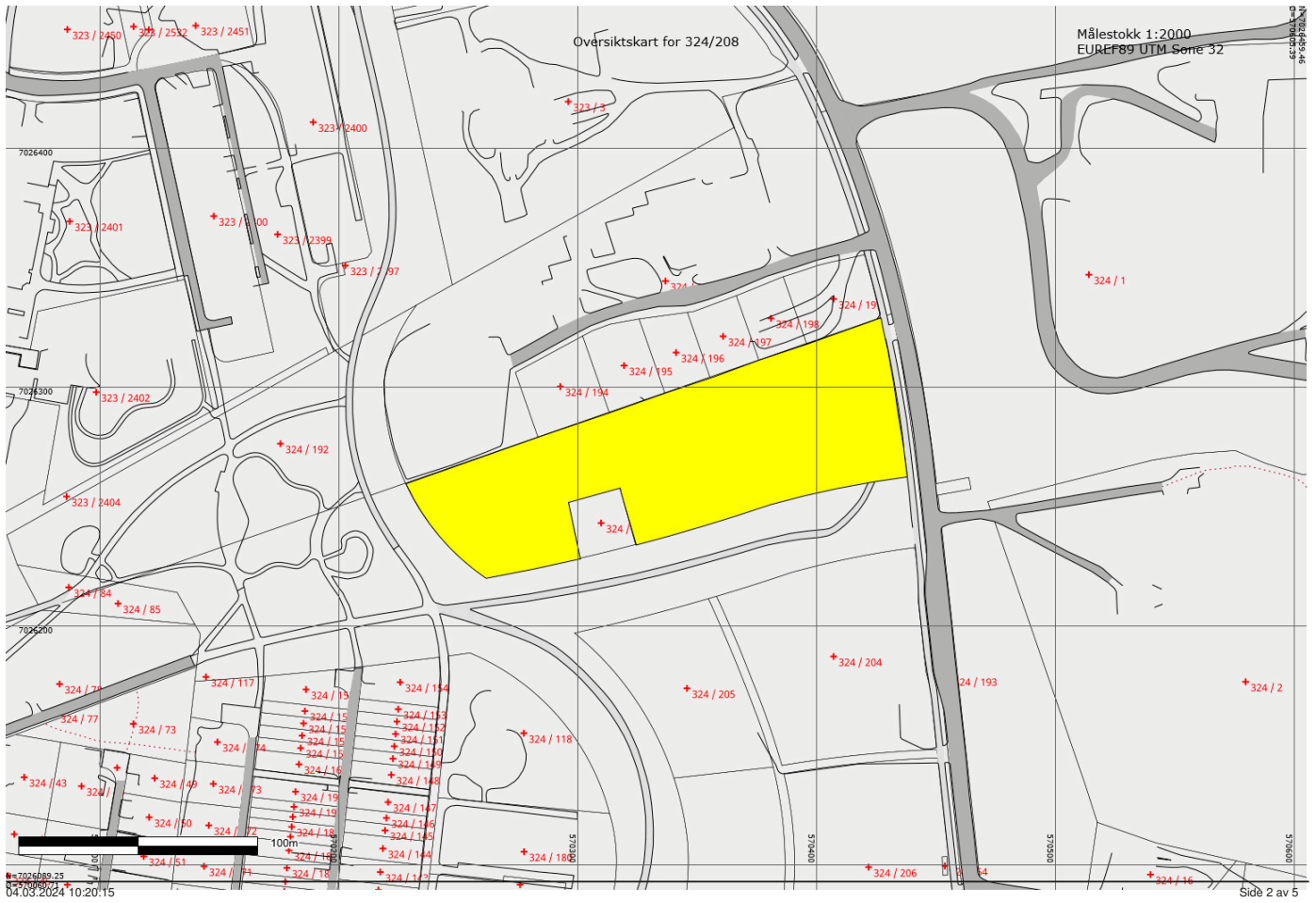
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

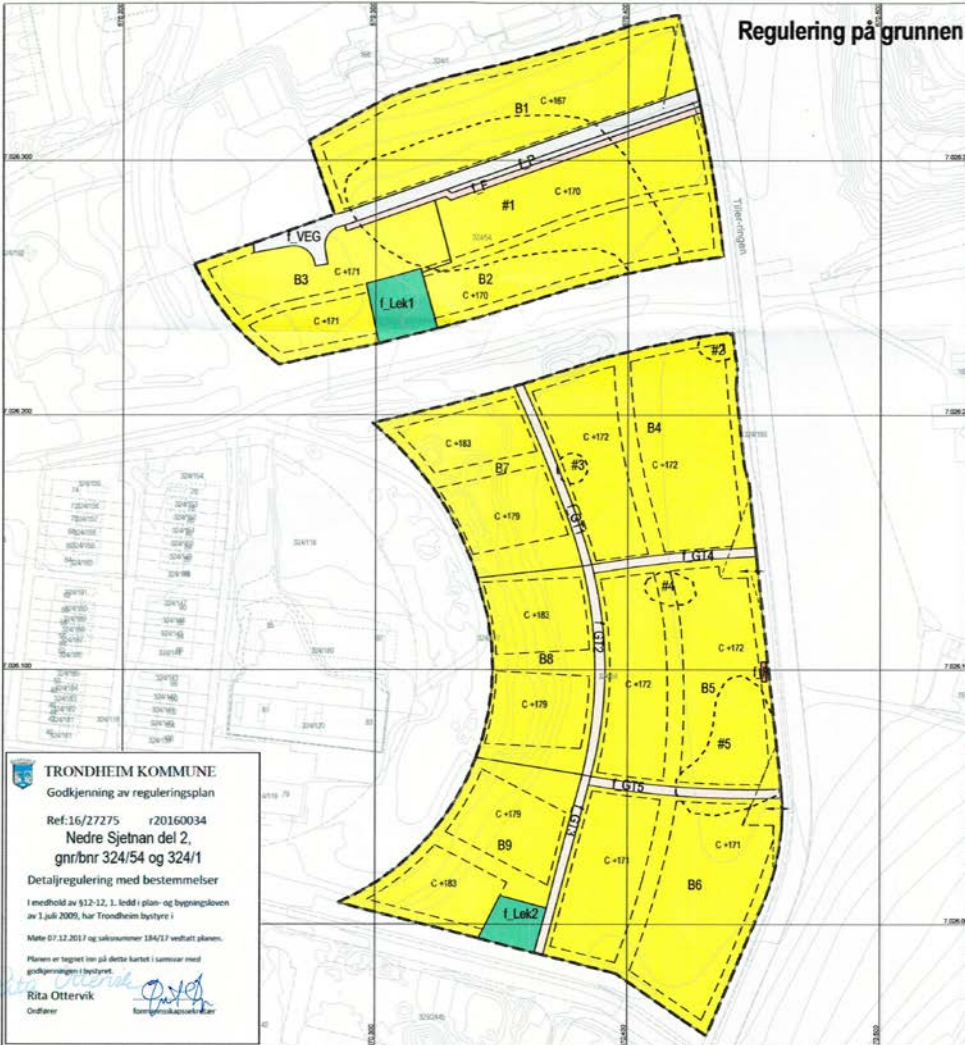
Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





Regulering på grunnen



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPÅN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Leksplass (1610)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

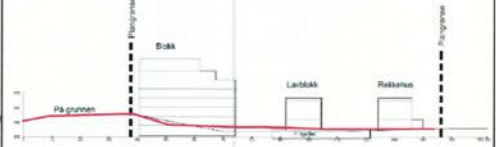
- Automatisk ferdet
- Kulturmåte - ID 152904, #1 - #5

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Parkering (2080)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plan grense
- Grense for arealformål
- Byggingsgrense
- Fraikiltinge
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 16/27275 r20160034
Nedre Sjetnan del 2,
gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1, ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheims bystyre:

Møte 07.12.2017 og saknummer 184/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

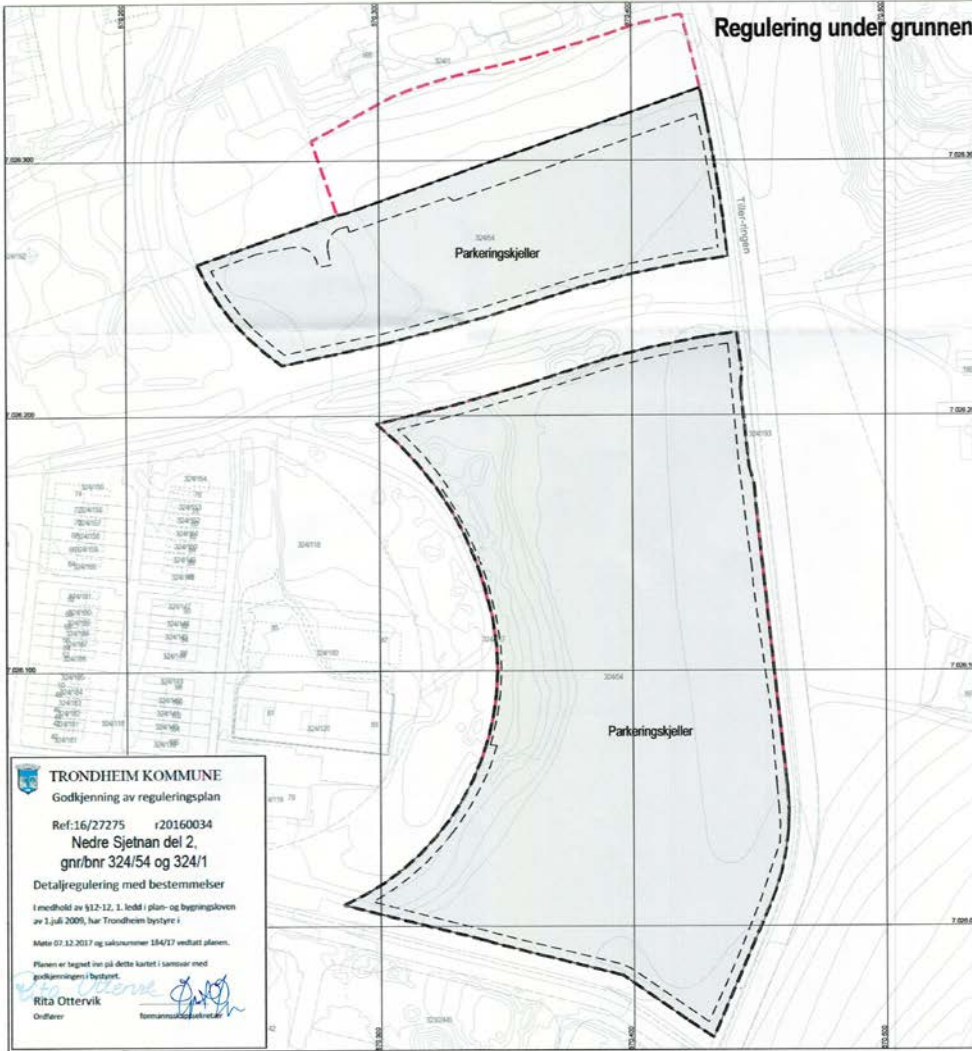
Kartplan DnH Ene009 - UTM32 Kartstørrelse på dette utskrevet 2017
Heråderforare: N82000 Kilde: Trondheims kommune Ekkvidtelse 1m 0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1.
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
14 autorbehandling	08.10.2017	BMA/ys			

SAKSBEHANDLING I BYGG PLAN- OG BRUKSLOVEN	SAK ID	STATUS
Kartregulering vedtatt i reguleringsplan	26.08.2016	
Behandling i byggesaksbehandlingssystemet	09.05.2017	
Offentlig ettersyn	12.05.17.06.2017	
Behandling i byggesaksbehandlingssystemet	21.11.2017	
Behandling i byggesaksbehandlingssystemet	21.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plan utarbeidet av: **asplan viak**
Reguleringsplan: **r20160034**
Planen er fremsatt av: **Eam-nr: 16/27275**
Date: 16.02.2017



Regulering under grunnen

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPÅN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

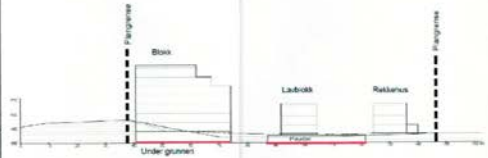
Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Flangrense
- - - - - Grense for arealformål
- - - - - Byggegrense

Illustrasjonslinjer i planen

--- Planens begrensning på grunnen



Kartprosjekt: E160189 - 101M32 Kartdatavilkår pr dato: oktober 2017
 Kartprosjekt: NN2000 Eide: Trondheim kommune Eirviktelse 1m 0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1.
 Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk
 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
T2 utarbeidning					

SARBEIDSGANG I PBL-PLAN OG BYGNINGSLOVEN	UK TO	SGK
Kommisjon vedtatt under regulering av	26.08.2015	
Berørte i utvalgte saker	09.05.2017	
Offisiell uttalelse	12.05.17.08.2017	
Berørte i utvalgte saker	21.11.2017	
Berørte i utvalgte saker	21.11.2017	
Godkjent i utvalgte saker	07.12.2017	

Plan utarbeidet av: **osplan visk**
 Planen er fremsatt av: **osplan visk**
 Date: 16.02.2017

Reguleringsnummer
r20160034
 Kommunens saknr:
16/2.7275

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan

Ref:16/27275 r20160034
 Nedre Sjetnan del 2,
 gnr/bnr 324/54 og 324/1

Detaljregulering med bestemmelser
 i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 07.12.2017 og saknummer 154/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med
 godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Rita Ottervik
 Ordfører

[Signature]
 Kommunestabsleder



**Nedre Sjetnan del 2, gnr/bnr 324/54 og 324/1, detaljregulering
Vedtatte reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

De regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartene (2 stk) merket Asplan Viak, datert 16.2.2017, sist revidert 30.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å bygge lamellblokker, blokker, rekkehus og småhus. Det er vektlagt et bilfritt nettverk med gangforbindelser knyttet opp mot oppholdsarealer og det eksterne grønnstruktursystemet i området.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B9)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Lekeplass (f_Lek1 og f_Lek2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (f_VEG)
- Fortau (f_F)
- Gatetun (f_GT1-5)
- Parkering (f_P)
- Parkeringshus/-anlegg

Bestemmelsesområde

- Kulturminne – ID 158904 (#1-5)

Hensynssone

- Sikringssone - frisiktsone

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for det aktuelle delfeltet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, vegger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og gjerder.

- 3.2 Arealoversikt
Arealoversikt over boligers bruksareal, antall boliger samt privat og felles uteareal skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er lagt opp til flere byggetrinn innenfor planområdet.
- 3.3 Renovasjonsløsning
Plan for avfallssug skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim kommune.
- 3.4 Matjord
Overskudd av matjord på området skal skaves av og tas vare på. Det skal utarbeides en plan for videre disponering av matjorda på arealet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- 3.5 Miljøforhold - støy
Alle bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, inklusive anleggsarbeider, skal tilfredsstillende anbefalte retningslinjer i T-1442/2016. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal, inkludert parkareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.
- 3.6 Fiernvirkninger av bebyggelsen
Det skal være variasjon i fasadeuttrykk med tanke på fargebruk, materialbruk og detaljering som bidrar til å redusere monotoni. Fjernvirkning må dokumenteres i byggesak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Område for boligbebyggelse, fellesbestemmelser

4.1.1 *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor det ikke vises byggegrenser på plankartet, sammenfaller byggegrensene med formålsgrenser. Balkonger kan utkrages utenfor byggegrensen.

4.1.2 *Utnyttelsesgrad*

Samlet bruksareal innenfor de ulike delfelt skal ikke overstige angitt BRA.

Felt	Maks tillatt m ² BRA
B1	2 000
B2	5 200
B3	4 100
B4-B6, samlet	16 000
B7-B9, samlet	15 300

Areal under terreng skal ikke medregnes i maks tillatt BRA. Det skal etableres minimum 6 boliger pr dekar innenfor planområdet.

4.1.3 *Høyde på bebyggelse*

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2,5 over gesims og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

4.1.4 *Boligtyper og leilighetssammensetning*

Maksimalt 10 % av leilighetene kan være ettroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være 4-roms eller større.

4.1.5 *Parkering*

Parkeringsanlegg skal etableres innenfor området angitt på plankart 2/2, under grunnen.

Det tillates bakkeparkering innenfor felt B1. Det tillates bakkeparkering innenfor feltene B2, B4, B5 og B6 langs Tiller-ringen. Innenfor felt B2 tillates i tillegg en felles parkeringsplass for rekkehusene for å unngå parkering lenger inn i feltet.

Parkeringskjellere og andre underjordiske anlegg skal opparbeides for å tåle inntil 80 cm jordoverdekning.

Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplass pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet.

4.1.6 *Uterom*

Inntil 800 m² av tilliggende nærmiljøanlegg o_FRI1 (r20110067) kan inngå i uteromsregnskap for boligene innenfor planen.

4.1.7 *Støynivå*

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 *Formål*

Område B1 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.

4.2.2 *Garasjer/ carport*

Garasjer eller carporter kan enten plasseres 5 meter fra formålsgrensen for kjøreveg eller parallelt med byggegrensene.

4.3 Boligbebyggelse B2-B6

4.3.1 *Formål*

Område B2-B6 skal benyttes til blokk- og rekkehusbebyggelse.

Der hvor det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende sol på uterom, skal den øverste etasjen på blokkbebyggelsen utgjøre maks. 80 % av bruksarealet (BRA) i første etasje.

4.4 Boligbebyggelse B7-B9

4.4.1 *Formål*

Felt B7-B9 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 *Nedtrapping*

Innenfor felt B7-B9, gjelder følgende krav til nedtrapping:

- på 6 etasjes hus skal toppetasje være maks 80 % av underliggende etasje
- på 7 etasjes hus skal både 6. og 7. etasje være maks 80 % av underliggende etasje.

- 4.5 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt f_R skal det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall.
- 4.6 Lekeareal
Felles lekeareal LEK1 og LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B2, B3, B4 og B7. LEK2 skal være felles for alle boliger innenfor felt B5, B6, B8, B9. Felles lekearealer skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, gatetun, fortau og parkering

Felles samferdselsanlegg f_veg, f_P og f_F skal være felles for felt B1, B2 og B3. Felles gatetun f_GT1 - 5 skal være felles for felt B4-B9 og skal kun benyttes av myke trafikanter og som tilkomst for utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy.

5.2 Nettstasjon

Innenfor planområdet skal det etableres ny nettstasjon. Nettstasjonen bør utføres integrert i bebyggelsen. Nettleverandør skal godkjenne plassering.

§ 6 BESTEMMELSESONMRÅDER

6.1 Kulturminner – ID 158904

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id. 158904, som er markert som bestemmelsesområder #1-5 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

7.1.1 *Frisikt*

Inn mot kryssområdet mellom frisiktlinjene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før igangsettingstillatelse

8.1.1 *Vurdering av grunnforhold*

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Den geotekniske rapporten skal også inneholde en vurdering av sikker byggegrunn i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3.

8.1.2 *Miljøteknisk grunnundersøkelse*

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

8.1.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy (T-1442/2016), støv (T-1520) og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for utbyggingstiltak innenfor planområdet gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Anbefalte støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker.

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

8.1.4 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp, avfallssug skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes.

Før godkjenning av rammetillatelse for første delfelt skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp for hele området.

Teknisk plan for veg må også vise avkjørsel til offentlig veg, atkomst varelevering, frisikt og sporing/svingradius for utrykningskjøretøy/service kjøretøy.

8.2 Før ferdigattest

8.2.1 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende samferdselsanlegg opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Veg, f_F, f_P	B2, B3
F_GT1	B7
F_GT2	B8
F_GT3	B9
F_GT4	B4, B5, B7, B8
F_GT5	B5, B6, B8, B9

8.2.2 Lekeareal

Lekeareal ferdigstilles i takt med boligutbyggingen på følgende måte:

Følgende lekeareal opparbeides:	Før det gis ferdigattest for:
f_Lek1	B2, B3, B4, B7
f_Lek2	B5, B6, B8, B9

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1.1 Skolekapasitet

Rammetillatelse kan ikke gis for utbygging av boliger før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

Rita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tiller-ringen 162P
7091 TILLERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer: 1710240036

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

21.10.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre